*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 25***



***Глава 5***

***«Фонды капремонта многоквартирных домов».***

**«выборы способа формирования фкр,**

**фомирование решения собственников»**

***Какая площадь помещения (общая или жилая)***

***учитывается при подсчете голосов на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта?***

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

При этом не важно, по какому вопросу голосуют собственники помещений в МКД на своем общем собрании.

***Чем отличается специальный счет от***

***счета регионального оператора?***

Жилищный кодекс РФ предлагает собственникам помещений на выбор два способа формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете В случае формирования фонда капремонта на спецсчете собственники помещений в многоквартирном доме сами занимаются организацией капремонта: определяют размер ежемесячного взноса (не должен быть менее установленного нормативным правовым актом субъекта РФ минимального взноса), перечень услуг и работ по капремонту, сроки его проведения, владельца специального счета (ТСЖ, жилищный кооператив, управляющая организация, регоператор) и кредитную организацию, в которой он будет открыт (статьи 175–177 ЖК РФ).

Важно отметить, что в случае, если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и/или работ по капремонту общего имущества в МКД и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капремонта (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на спецсчете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивает региональный оператор, который привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями (статья 182 ЖК РФ).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников, формирующих фонд капремонта на счете регионального оператора, в одних домах, регоператор может использовать на возвратной основе для финансирования капремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

или на счете регионального оператора.

***Как определиться с выбором способа формирования***

***фонда капитального ремонта?***

В соответствии с ч. 3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД) в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;

- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости;

- порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

В свою очередь, согласно ч. 4 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения указанных выше предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть такие предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ.

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора и в установленный срок собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора (часть 6 статьи 189 ЖК РФ).

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете и в срок, установленный регионального программой капитального ремонта не проведен капитальный ремонт МКД, при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и/или выполнение работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

***Может один из собственников помещений в МКД***

***быть владельцем специального счета***

***при непосредственном способе управления МКД?***

Нет, не может.

Владельцем специального счета в соответствии с ч. 2 ст. 175 ЖК РФ может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ;

2) осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ.

Данный перечень лиц, которые могут быть определены решением общего собрания собственников помещений в МКД владельцем специального счета является исчерпывающим.